

平成24年2月期 決算短信 (REIT)

平成24年4月12日

不動産投資信託証券発行者名 日本リテールファンド投資法人
 コード番号 8953
 代表者 執行役員 難波 修一

上場取引所 東証
 URL <http://www.jrf-reit.com/>

資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者 代表取締役社長 久我 卓也
 問合せ先責任者 リテール本部長 今西 文則
 TEL (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 平成24年5月28日
 分配金支払開始予定日 平成24年5月21日

(百万円未満切捨て)

1. 24年2月期の運用、資産の状況 (平成23年9月1日～平成24年2月29日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年2月期	23,642	(8.3)	5,338	(△37.5)	2,827	(△52.9)	2,312	(△58.0)
23年8月期	21,824	(△4.8)	8,546	(△8.6)	6,005	(△11.2)	5,502	(△17.8)

	1口当たり 当期純利益 円	自己資本 当期純利益 率 %	総経常 利益 率 %	営業 収益 率 %
24年2月期	1,239	0.8	0.4	12.0
23年8月期	3,259	2.0	1.0	27.5

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない) 円	分配金総額 百万円	1口当たり 利益超過分配金 円	利益超過分配金 総額 百万円	配当性向 %	純 配 当 率 %
24年2月期	3,673	6,905	0	0	298.6	2.3
23年8月期	3,259	5,501	0	0	100.0	2.0

(注1) 平成24年2月期の分配金総額には配当積立金取崩しによる分配金充当額4,592百万円が含まれており、当期純利益とは異なります。

(注2) 平成24年2月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから次の算式により計算しております。
 配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産 百万円	純資産 百万円	自己資本比率 %	1口当たり純資産 円
24年2月期	659,346	294,972	44.7	156,883
23年8月期	621,377	278,173	44.8	164,775

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー 百万円	投資活動による キャッシュ・フロー 百万円	財務活動による キャッシュ・フロー 百万円	現金及び現金同等物 期末残高 百万円
24年2月期	11,289	△45,093	34,519	15,810
23年8月期	9,500	△2,299	△8,697	15,095

2. 24年8月期 (平成24年3月1日～平成24年8月31日) 及び25年2月期 (平成24年9月1日～平成25年2月28日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配 金 (利益超過分配 金は含まない) 円	1口当たり 利益超過分配金 円
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
24年8月期	23,460 (△0.8)	9,433 (76.7)	7,023 (148.4)	7,022 (203.6)	3,735	0
25年2月期	23,435 (△0.1)	9,473 (0.4)	7,067 (0.6)	7,066 (0.6)	3,758	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 平成24年8月期 3,735円、平成25年2月期 3,758円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

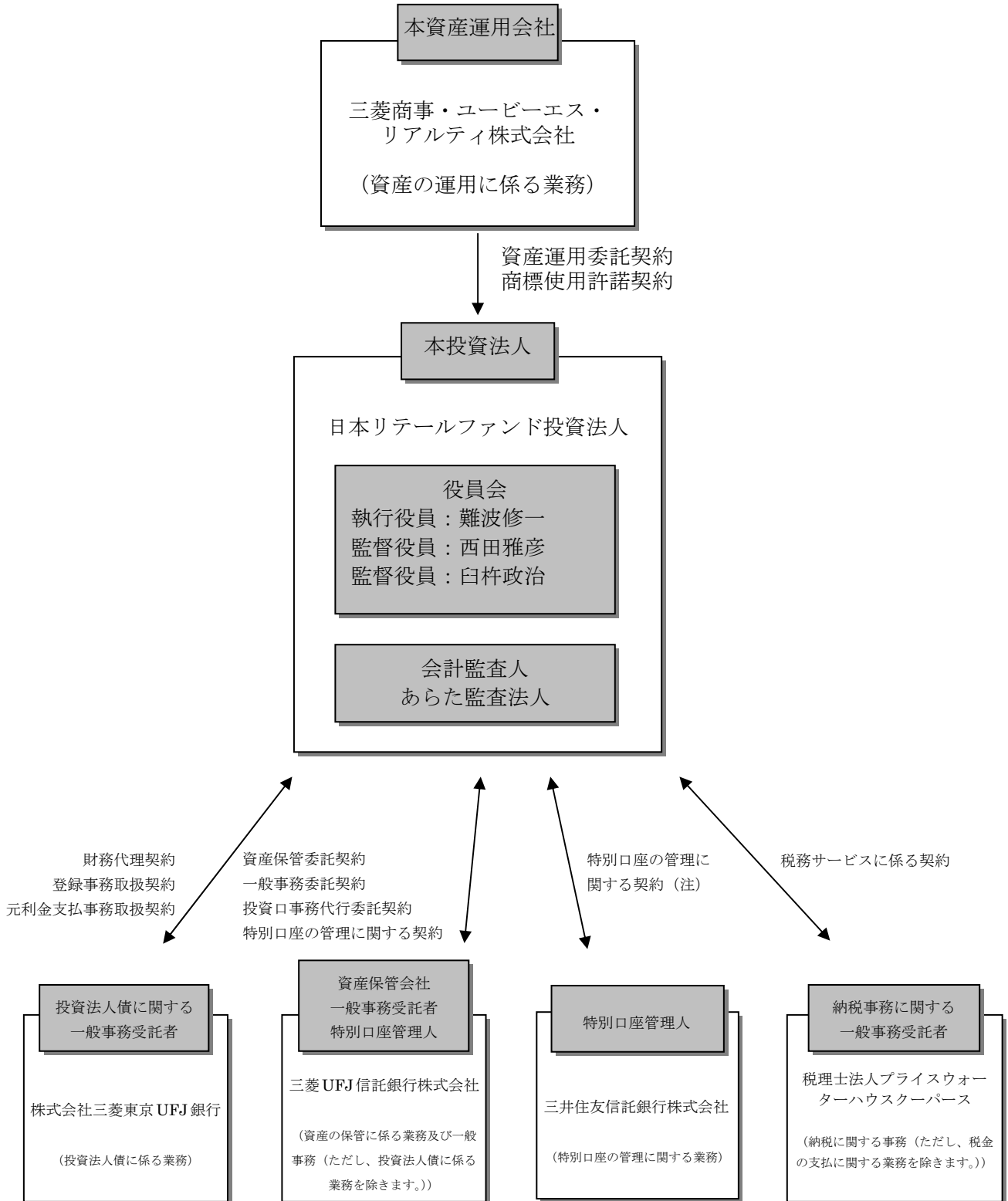
- | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成24年2月期 1,880,198 口 | 平成23年8月期 1,688,198 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年2月期 0 口 | 平成23年8月期 0 口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、36ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8～9ページ記載の「平成24年8月期（第21期 平成24年3月1日～平成24年8月31日）及び平成25年2月期（第22期 平成24年9月1日～平成25年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人



(注) 本投資法人とラサール ジャパン投資法人との合併に伴い、ラサール ジャパン投資法人と同投資法人の特別口座管理人である三井住友信託銀行株式会社（中央三井信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社（吸収合併存続会社）と平成 24 年 4 月 1 日付で合併しており、合併後の住友信託銀行株式会社は同日付で三井住友信託銀行株式会社に商号を変更しています。）との間の平成 21 年 1 月 5 日付特別口座の管理に関する契約上の同投資法人の地位を、本合併の効力発生日である平成 22 年 3 月 1 日付をもって承継し、三井住友信託銀行株式会社は本投資法人の一般事務受託者となりました。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 23 年 11 月 25 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

A 当期の概況

i 投資法人の主な推移

日本リートファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき平成 13 年 9 月 14 日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成 14 年 3 月 12 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

本投資法人は、上場直後に 4 物件を取得し実質的な運用を開始後、「ポートフォリオの規模拡大」を目指して物件の取得・運用を行い、第 10 期末(平成 19 年 2 月 28 日)には、上場時目標とした総資産規模 4,000 億円を達成いたしました。その後は、「ポートフォリオの多様化・分散」を図ると共に、平成 20 年 4 月には「中期運用基本方針」を発表し「ポートフォリオの質」を追求してまいりました。また、リーマン・ショック後の世界的な金融不安に対処するため平成 21 年 4 月に「危機管理シナリオ」により負債の長期化を中心とする財務の安定性強化に努めました。

平成 22 年 3 月 1 日にラサール ジャパン投資法人（以下「LJR」といいます。）と合併し、資産規模拡大やポートフォリオの質の強化等を実現するとともに、平成 22 年 9 月 3 日には LJR との合併で承継した商業施設以外のオフィス並びに住居用ビル計 18 物件を総額 332 億円で売却し、かかる売却手取金により借入金返済を行い、合併により上昇した有利子負債比率 LTV（注）の低減による財務基盤の安定化を図りました。

当期においては、平成 23 年 9 月に 5 年ぶりに新投資口を発行（192,000 口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含む。）し、新たに 12 物件を総額 460 億円で取得する一方、「博多バレイン／イニミニマニモ」を譲渡しました。

上記の結果、本投資法人は第 20 期末（平成 24 年 2 月 29 日）時点では、上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）全体において第 3 位の資産規模 6,593 億円（合計 70 物件）を運用しています。

（注）「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額を総資産額で除したものをいいます。

ii 投資環境と運用実績

(1) 投資環境

多大な経済的ダメージを与えた東日本大震災からほぼ一年が経過し、経済環境は依然としてその影響下にあることには変わりはありませんが、当期における国内マクロ経済は、経済活動を支えるサプライチェーンの急速な回復のもと、平成 23 年半ばから緩やかな回復局面に転じることとなりました。

東証 REIT 指数の動向は、平成 23 年半ばからの世界的な経済の不安定感による影響は避けられず、平成 24 年当初までは低調に推移しました。

主要都市の高度利用地地価については、平成 19 年以降長らく続いた金融不安の影響も穏やかに持ち直し下げ止まりつつあります。商業系地区でも地価の下落地点は減少傾向にあり、特に金融危機以降の地価の下落幅が大きかった三大都市圏で下落地点の減少が顕著になりました。

一方、J-REIT 市場については、平成 23 年において、本投資法人を含めた 12 件の公募増資が行われ総額およそ 2,200 億円が調達されたことにより、J-REIT による資産取得額はおよそ 7,100 億円、前年比 3 割を超えて増加となりました。J-REIT による不動産等売買の再開と国内金融機関の柔軟な貸し出し姿勢が市場の需給改善につながり、当期末時点においても不動産売買市場はおおむね回復基調で推移しています。

商業施設賃貸市場については、大型商業施設の新規供給の減少が継続し、需給バランスは引き続き改善しました。エリア別の稼働率はいずれも着実な上昇基調に入り、特に首都圏を中心として都市型商業施設の空区画の減少が見られました。

小売業界の動向については、平成23年10-12月期には復興需要の一服と薄型テレビの地デジ特需の反動減等により売上の伸びが一旦鈍化したものの、平成24年に入り厳冬による衣料品や燃料販売が売上を伸ばし、商業施設の売上げは回復基調を維持しました。

(2) 運用実績

このような環境の中で平成24年2月期（第20期）については、平成23年9月の新投資口発行及び借入れによって調達した資金等で、平成23年9月22日から10月3日にかけて12物件（岸和田カンカンベイサイドモール、幕張プラザ、MrMax長崎店、アーバンテラス神宮前、ラウンドワンスタジアム板橋店、ラウンドワン町田店、アーカンジェル代官山（底地）、Gビル心斎橋02、〔仮称〕ラウンドワン難波千日前店（底地）、泉佐野松風台（底地）、テックランド寝屋川店（底地）、mozoワンダーシティ）を取得し、資産規模を拡大するとともに収益力の増強を図りました。また、「博多リバレイン／イニミニマニモ」（以下本項において「本物件」といいます。）については、持分50%を保有する準共有者である東神開発株式会社（以下「東神開発」といいます。）との間で本物件の再生を協議する中で、本物件の再生には大規模なリニューアルが必要で、再生期間も中長期に及ぶことが想定されました。そのため本投資法人が現在有する配当積立金（負ののれん）の範囲内で損失を一時的に計上してでも、譲渡することが得策と判断し、平成24年2月29日に東神開発へ本投資法人の全持分を譲渡しました。本譲渡により一時的な売却損が生じるものの、減損発生リスクが高まる可能性を排除するとともに、本物件に係る来期以降の賃貸事業損失計上を解消しました。更に、本譲渡によって得られた資金を活用し、同日付で「ならファミリー」に係る底地の一部を取得する契約を締結したことにより、来期に予定している引渡日以降、将来にわたって発生する支払地代の抑制による収益性の向上に貢献できる見込みです。同様に、「イオン那覇ショッピングセンター」の借地部分についても、借地契約満了に先駆け取得に向けて土地所有者と交渉を実施してきた結果、一部の借地を取得しました。

本投資法人が保有する都市型商業施設においては、前期に引続き稼働率が上昇しており、期末時点の稼働率は96.9%（期首比5.3ポイント増加）となりました。

本投資法人が保有する郊外型商業施設においても小売業界の動向と比例して、年末から売上前年同月対比平均値で100%以上となる状況で推移しました。

iii 資金調達の概要

①エクイティファイナンス

本投資法人は、新たに12物件（総額460億円）の取得のため、平成23年9月に5年ぶりとなる新投資口の発行（192,000口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含む。）により199億円を調達しました。当期末現在の出資総額は2,707億円、発行済投資口総数は1,880,198口となっております。

②デットファイナンス

本投資法人は上記エクイティファイナンスと同時に実施した新規借入及び借換えにより、5年から10年にわたる長期借入金を調達しました。当該借入の内訳は、新規借入が250億円、借換えが305億円（うち短期借入金からの借換え265億円）となります。

更に、投資法人債の償還に当たっても5年から8年の借入金を調達することにより負債の長期化を図り、長期負債比率は期末時点で94.5%の水準まで高まりました。当該借入金の一部については、同時に金利スワップ契約を締結し、長期借入金の支払金利の利率を固定化することで、財務の安定性を高めました。

満期返済及び新規借入により当期末の借入金残高は2,355億円となり、その内訳は短期借入金162億円及び長期借入金2,193億円となっております。投資法人債につきましては、第2回債、第3回債、第5回債及び第6回債を合わせて当期末残高は600億円となっております。

本投資法人のLTVは第19期末現在においては54.3%でしたが、新投資口の発行と並行して実施した250億円の長期借入による資金調達後においても、当該借入前のLTV水準を維持し、当期末現在54.3%となっております。

iv 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益23,642百万円、固定資産税、不動産等売却損及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は5,338百万円、経常利益は2,827百万円となり、法人税等調整額513百万円を計上して当期純利益は2,312百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益2,314百万円に、配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592百万円を加算した金額6,906百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額6,905百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,673円となりました。

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

平成24年の日本経済は、全般的に緩やかに回復するとみられます。平成23年10月-12月期の実質GDPはマイナス成長となりましたが、これは海外経済の減速や円高の影響によるところが大きいとみられます。タイの洪水の影響が解消しつつあることなどから平成23年12月の景気動向指数（CI一致指数）が大幅な上昇を示すなど、平成23年下期以降の成長率の改善の動きは強まりつつあります。また昨年11月の補正予算成立を受けた復興需要の顕在化も見込まれるところを踏まえれば、日本経済が再び景気後退りするリスクはかなり軽減されたと考えられます。

金融政策については平成24年に入っても日銀は現状の緩和的スタンスを維持するとみております。平成24年中には景気の回復を受けて消費者物価は前年比上昇に転じ、平成25年には前年比プラスが拡大すると見込まれます。平成25年に向けて緩やかな景気回復が予想され、それに伴う消費者物価の上昇も予測されますが、中長期的な展望から政策金利の変更に至らないと思われ。一方では経済不安リスクによる緩和拡大の路線はまだ否めないものの、金融機関の貸し出し姿勢は大きく変わらず当面大きな変更はないと考えております。

国内の企業収益は、海外経済の回復速度が当面穏やかなものとみられる中で、タイの洪水の影響が解消し復興関連の資材需要の増加が期待されることなどを背景に次第に持ち直し、緩やかな回復基調を維持するとみております。

家計部門については、雇用情勢が回復するとともに消費者マインドも改善され、回復のペースは緩やかに進むと思われ。また、エコカー補助金制度の再開効果により1月の自動車販売が大きく増加していることなどから個人消費は増加を維持する可能性が高いと考えられ、中でもサービス消費は上向いている傾向にあり緩やかに増加するとみております。

ii 対処すべき課題

このような環境の中、本投資法人は優良資産への厳選投資による運用資産の着実な成長機会を捉え、中長期的なポートフォリオの質の強化と収益性の向上、規模を活かしたリスクの分散を図ってまいります。また保有資産の質の向上を図るべく、SCマネジメント力を活かした積極的なアクションプランを継続的に実施することで、投資主価値の増大と同時に、分配金の安定化を実現してまいります。

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、今後も物件入替によるポートフォリオの質の強化、収益性の向上に加え、分配金の増加に資する資産規模拡大の機会を継続的に追求してまいります。

投資対象については、地域一番クラスの大規模商業施設、人口密集地域の近隣商業施設、主要駅隣接の好立地商業施設、好立地の路面店及び専門店ビルといった4つのカテゴリーへの厳選投資を

行います。また知見を活かした物販、飲食、サービス、アミューズメント等の多様な業種への投資を行い、投資機会の最大化を図ります。また投資手法についても、商業施設の買い手として国内最大級かつ多様なディールソースの活用、またブリッジ・ストラクチャー等を活用し、機動的に優良物件の優先交渉権を確保できる体制を構築してまいります。

(2) 内部成長戦略

本投資法人は、SCマネジメントとそれを支える運営体制を強化しており、今後もポートフォリオの質の強化を目指してまいります。具体的には、店舗MDやテナント業況に対するモニタリング、店舗運営上の問題点やバリューアップ余地といった課題の発見、解決策の実行といったサイクルを繰り返すことにより、当該商業施設の競争力の維持・向上を目的としたリニューアルや増床等の戦略的アクションプラン等の実現や、課題に対する先行的な対処を実施してまいります。またSCマネジメントを支える総合的運用管理機能、リーシング及びエンジニアリングの3機能それぞれを有機的に連携させた柔軟かつ横断的な運営体制を確立してまいります。

(3) 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の更なる強化のために継続してきた有利子負債の長期比率を今後は維持しつつ、保守的なレバレッジコントロールをしてまいります。

本投資法人は、今後の金利上昇リスクに備え、複数の金融機関と交渉し、各条件を比較検討しながら、長期安定的な負債構造を構築し、ポートフォリオの成長に必要な安定した財務基盤を構築してまいります。

また、本投資法人は平成24年5月23日を償還期限とする第5回無担保投資法人債200億円の償還資金調達のため、5.5年から10年にわたる新規長期借入を実施してまいります。

iii 次期の業績の見通し

平成24年8月期（第21期 平成24年3月1日～平成24年8月31日）の運用状況につきましては、営業収益23,460百万円、経常利益7,023百万円、当期純利益7,022百万円、1口当たり分配金3,735円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記「平成24年8月期（第21期 平成24年3月1日～平成24年8月31日）及び平成25年2月期（第22期 平成24年9月1日～平成25年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、平成25年2月期（第22期 平成24年9月1日～平成25年2月28日）の運用状況につきましても、下記の前提条件に基づき、営業収益23,435百万円、経常利益7,067百万円、当期純利益7,066百万円、1口当たり分配金3,758円を見込んでおります。

(注) 上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成24年8月期（第21期 平成24年3月1日～平成24年8月31日）及び平成25年2月期（第22期 平成24年9月1日～平成25年2月28日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成24年8月期（第21期 平成24年3月1日～平成24年8月31日（184日）） 平成25年2月期（第22期 平成24年9月1日～平成25年2月28日（181日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年3月1日時点で本投資法人が所有する70物件を前提としております。 その他、物件の追加取得または既存物件の処分等による変動の可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 期末発行済投資口数は1,880,198口であり、新投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年3月1日現在の有利子負債は295,551百万円であり、内訳は借入金235,551百万円（長期借入金219,351百万円、短期借入金16,200百万円）、投資法人債60,000百万円となっております。 上記の有利子負債の中で、第21期中、第22期中に返済、償還期限が到来する有利子負債は長期借入金1,600百万円、短期借入金16,200百万円、投資法人債20,000百万円ですが、一部自己資金による返済を行い、残額については借入金等による調達を前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。 賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉や昨今の不動産市況の悪化等を勘案して算出しております。 テナントによる滞納または不払がないものと想定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 公租公課は、第21期2,588百万円、第22期2,588百万円を想定しております。 減価償却費は、第21期5,272百万円、第22期5,258百万円を想定しております。 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は第21期406百万円、第22期421百万円を、建物管理委託費は第21期984百万円、第22期980百万円を想定しております。
営業外費用	営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等）は、第21期2,414百万円、第22期2,407百万円を想定しております。
1口当たり分配金	1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。なお、第17期に計上した負ののれん発生益を原資とする配当積立金からの分配は、第21期及び第22期においては想定しておりません。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	法令、会計基準及び税制に重大な変更がなされないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

なお、第 21 期以降の取得予定資産は下記のとおりです。

新規取得 予定物件名	所在地	種類	取得予定 価額 (百万円)	算定価額 (注) (百万円)	取得予定日
ならファミリー	奈良県奈良市	郊外型複合商業施設 (底地)	3,500	3,110	平成 24 年 6 月 29 日

注. 「算定価額」は平成 24 年 1 月 1 日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成23年8月31日)	当期 (平成24年2月29日)	増減	
			金額	前期比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	8,208,658	9,294,938	1,086,280	
信託現金及び信託預金 ※1	6,886,744	6,515,881	△ 370,863	
営業未収入金	891,159	932,459	41,300	
未収還付法人税等	7,190	3,875	△ 3,314	
未収消費税等	273,089	247,274	△ 25,815	
その他	1,086,937	1,219,130	132,193	
流動資産合計	17,353,780	18,213,560	859,780	5.0
固定資産 ※1				
有形固定資産				
建物	1,662,824	1,681,950	19,125	
減価償却累計額	△ 113,476	△ 139,132	△ 25,656	
建物（純額）	1,549,347	1,542,817	△ 6,530	
構築物	67,876	67,876	—	
減価償却累計額	△ 5,665	△ 7,007	△ 1,341	
構築物（純額）	62,210	60,868	△ 1,341	
工具、器具及び備品	11,976	12,251	275	
減価償却累計額	△ 2,433	△ 2,988	△ 555	
工具、器具及び備品（純額）	9,542	9,262	△ 280	
土地	21,193,419	21,193,419	—	
信託建物	257,227,974	263,779,028	6,551,053	
減価償却累計額	△ 49,242,327	△ 52,494,739	△ 3,252,412	
信託建物（純額）	207,985,647	211,284,289	3,298,641	
信託構築物	13,860,710	14,555,180	694,469	
減価償却累計額	△ 3,332,882	△ 3,627,909	△ 295,026	
信託構築物（純額）	10,527,827	10,927,270	399,443	
信託機械及び装置	1,485,970	1,520,826	34,856	
減価償却累計額	△ 499,834	△ 544,484	△ 44,650	
信託機械及び装置（純額）	986,135	976,341	△ 9,793	
信託工具、器具及び備品	3,456,806	3,361,693	△ 95,112	
減価償却累計額	△ 1,591,875	△ 1,617,391	△ 25,515	
信託工具、器具及び備品（純額）	1,864,930	1,744,302	△ 120,627	
信託土地	344,370,922	377,490,503	33,119,581	
有形固定資産合計	588,549,984	625,229,076	36,679,092	6.2
無形固定資産				
借地権	19,803	19,803	—	
信託借地権	8,879,301	8,785,617	△ 93,683	
信託その他無形固定資産	121,454	115,362	△ 6,092	
無形固定資産合計	9,020,559	8,920,783	△ 99,775	△ 1.1

(単位：千円)

	前 期 (平成23年8月31日)	当 期 (平成24年2月29日)	増減	
			金額	前期比(%)
投資その他の資産				
投資有価証券	854,816	—	△ 854,816	
信託差入敷金及び保証金	3,298,268	3,286,782	△ 11,486	
長期前払費用	2,103,934	3,310,962	1,207,028	
その他	132,654	202,247	69,593	
投資その他の資産合計	6,389,673	6,799,992	410,319	6.4
固定資産合計	603,960,216	640,949,852	36,989,636	6.1
繰延資産				
投資口交付費	—	138,063	138,063	
投資法人債発行費	63,437	44,707	△ 18,730	
繰延資産合計	63,437	182,771	119,333	188.1
資産合計	621,377,434	659,346,184	37,968,750	6.1

※1

(単位：千円)

		前期	当期	増減	
		(平成23年8月31日)	(平成24年2月29日)	金額	前期比(%)
負債の部					
流動負債					
営業未払金		857,343	911,636	54,293	
短期借入金	※2	46,575,000	16,200,000	△ 30,375,000	
1年内償還予定の投資法人債		40,000,000	20,000,000	△ 20,000,000	
1年内返済予定の長期借入金		5,700,000	1,600,000	△ 4,100,000	
未払金		2,895	30,241	27,346	
未払費用		1,763,638	1,711,059	△ 52,578	
未払法人税等		535	525	△ 9	
前受金		1,897,518	2,088,444	190,925	
預り金		702,121	848,704	146,582	
1年内返還予定の 預り敷金及び保証金		15,051	4,312	△ 10,738	
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	※1	4,152,495	3,428,291	△ 724,203	
その他		57,144	109,219	52,074	
流動負債合計		101,723,744	46,932,436	△ 54,791,308	△ 53.9
固定負債					
投資法人債		40,000,000	40,000,000	—	
長期借入金		143,076,000	217,751,000	74,675,000	
繰延税金負債		—	513,858	513,858	
預り敷金及び保証金		1,526,264	1,564,654	38,390	
信託預り敷金及び保証金	※1	56,536,307	57,266,971	730,664	
資産除去債務		340,518	343,539	3,020	
その他		1,460	963	△ 497	
固定負債合計		241,480,550	317,440,987	75,960,436	31.5
負債合計		343,204,295	364,373,423	21,169,127	6.2
純資産の部					
投資主資本					
出資総額		250,764,406	270,752,950	19,988,544	
剰余金					
出資剰余金		14,986,826	14,986,826	—	
配当積立金		6,918,474	6,918,474	—	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)		5,503,431	2,314,510	△ 3,188,921	
剰余金合計		27,408,732	24,219,811	△ 3,188,921	△ 11.6
投資主資本合計		278,173,138	294,972,761	16,799,622	6.0
純資産合計		278,173,138	294,972,761	16,799,622	6.0
負債純資産合計		621,377,434	659,346,184	37,968,750	6.1

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期	増減	
		(自平成23年3月1日 至平成23年8月31日)	(自平成23年9月1日 至平成24年2月29日)	金額	前期比(%)
営業収益					
貸貸事業収入	※1	21,789,766	23,634,945	1,845,179	
匿名組合分配益		34,909	7,873	△ 27,035	
営業収益合計		21,824,675	23,642,819	1,818,143	8.3
営業費用					
貸貸事業費用	※1	11,136,949	12,061,298	924,349	
不動産等売却損	※2	—	3,999,883	3,999,883	
資産運用報酬		1,885,904	1,984,681	98,776	
資産保管手数料		24,667	23,992	△ 675	
一般事務委託手数料		112,693	103,775	△ 8,917	
役員報酬		3,480	4,300	820	
その他営業費用		114,534	126,636	12,102	
営業費用合計		13,278,228	18,304,567	5,026,338	37.9
営業利益		8,546,446	5,338,251	△ 3,208,195	△ 37.5
営業外収益					
受取利息		1,390	1,584	193	
その他		4,863	7,077	2,213	
営業外収益合計		6,254	8,661	2,407	38.5
営業外費用					
支払利息		1,506,021	1,432,913	△ 73,108	
投資法人債利息		720,849	648,367	△ 72,481	
投資法人債発行費償却		21,428	18,730	△ 2,698	
投資口交付費償却		—	27,612	27,612	
融資関連費用		288,544	384,421	95,876	
その他		10,246	7,489	△ 2,757	
営業外費用合計		2,547,090	2,519,534	△ 27,556	△ 1.1
経常利益		6,005,610	2,827,379	△ 3,178,231	△ 52.9
特別損失					
災害による損失	※3	502,440	—	△ 502,440	
特別損失合計		502,440	—	△ 502,440	△ 100.0
税引前当期純利益		5,503,170	2,827,379	△ 2,675,791	△ 48.6
法人税、住民税及び事業税		605	605	—	
法人税等調整額		—	513,858	513,858	
法人税等合計		605	514,463	513,858	
当期純利益		5,502,565	2,312,915	△ 3,189,649	△ 58.0
前期繰越利益		866	1,594	728	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,503,431	2,314,510	△ 3,188,921	

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前 期 (自平成23年3月1日 至平成23年8月31日)	当 期 (自平成23年9月1日 至平成24年2月29日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	250,764,406	250,764,406
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,988,544
当期変動額合計	—	19,988,544
当期末残高	250,764,406	270,752,950
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	14,986,826	14,986,826
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	14,986,826	14,986,826
配当積立金		
当期首残高	6,918,474	6,918,474
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	6,918,474	6,918,474
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	6,699,636	5,503,431
当期変動額		
剰余金の配当	△ 6,698,769	△ 5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△ 1,196,204	△ 3,188,921
当期末残高	5,503,431	2,314,510
剰余金合計		
当期首残高	28,604,936	27,408,732
当期変動額		
剰余金の配当	△ 6,698,769	△ 5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△ 1,196,204	△ 3,188,921
当期末残高	27,408,732	24,219,811
投資主資本合計		
当期首残高	279,369,342	278,173,138
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,988,544
剰余金の配当	△ 6,698,769	△ 5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△ 1,196,204	16,799,622
当期末残高	278,173,138	294,972,761

(単位：千円)

	前 期 (自平成23年3月1日 至平成23年8月31日)	当 期 (自平成23年9月1日 至平成24年2月29日)
純資産合計		
当期首残高	279,369,342	278,173,138
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,988,544
剰余金の配当	△ 6,698,769	△ 5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△ 1,196,204	16,799,622
当期末残高	278,173,138	294,972,761

（4） 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前 期 (自 平成 23 年 3 月 1 日 至 平成 23 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日)
I 当期末処分利益	5,503,431,703	2,314,510,364
II 配当積立金取崩額	—	4,592,098,022
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,501,837,282 (3,259)	6,905,967,254 (3,673)
IV 次期繰越利益	1,594,421	641,132
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である5,501,837,282円を利益分配金として分配することとしました。なお、配当積立金からの分配は行わず、また、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益2,314,510,364円に、配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592,098,022円を加算した金額6,906,608,386円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額6,905,967,254円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成23年3月1日 至平成23年8月31日)	当期 (自平成23年9月1日 至平成24年2月29日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	5,503,170	2,827,379	△ 2,675,791
減価償却費	5,129,044	5,380,858	251,814
投資法人債発行費償却	21,428	18,730	△ 2,698
投資口交付費償却	—	27,612	27,612
不動産等売却損	—	3,999,883	3,999,883
固定資産除却損	1,759	126,455	124,695
受取利息	△ 1,390	△ 1,584	△ 193
支払利息	2,226,871	2,081,281	△ 145,590
災害損失	502,440	—	△ 502,440
営業未収入金の増減額(△は増加)	7,660	△ 41,437	△ 49,098
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△ 6,831	3,314	10,145
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 273,089	25,815	298,905
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 576,932	△ 1,207,028	△ 630,096
営業未払金の増減額(△は減少)	173,025	△ 44,240	△ 217,266
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 519,707	—	519,707
未払金の増減額(△は減少)	△ 5,324	28,826	34,150
未払費用の増減額(△は減少)	1,621	51,162	49,540
前受金の増減額(△は減少)	38,893	190,925	152,032
預り金の増減額(△は減少)	98,738	146,582	47,844
その他	△ 170,244	△ 104,959	65,285
小計	12,151,134	13,509,577	1,358,443
利息の受取額	1,390	1,584	193
利息の支払額	△ 2,185,441	△ 2,185,021	419
災害損失の支払額	△ 466,471	△ 35,968	430,502
法人税等の支払額	△ 554	△ 614	△ 60
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,500,057	11,289,555	1,789,498
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△ 22,231	△ 8,891	13,340
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,344,400	△ 47,826,882	△ 46,482,481
信託有形固定資産の売却による収入	—	1,756,514	1,756,514
信託無形固定資産の取得による支出	△ 5,385	△ 8,196	△ 2,811
信託無形固定資産の売却による収入	—	4,337	4,337
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 24,919	△ 19,722	5,197
預り敷金及び保証金の受入による収入	243,398	70,396	△ 173,001
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 880,111	△ 4,183,407	△ 3,303,295
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	74,013	4,325,452	4,251,438
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△ 261	△ 261
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	11,747	4,247
投資有価証券の取得による支出	△ 337,822	—	337,822
投資有価証券の払戻による収入	—	854,816	854,816
その他の支出	△ 11,615	△ 210,020	△ 198,404
その他の収入	2,000	140,426	138,426
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,299,574	△ 45,093,689	△ 42,794,115
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の返済による支出	△ 40,000,000	△ 30,375,000	9,625,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 20,000,000	△ 20,000,000
長期借入れによる収入	39,000,000	75,575,000	36,575,000
長期借入金の返済による支出	△ 1,000,000	△ 5,000,000	△ 4,000,000
投資口の発行による収入	—	19,822,867	19,822,867
分配金の支払額	△ 6,697,898	△ 5,503,317	1,194,581
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,697,898	34,519,550	43,217,448
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 1,497,415	715,416	2,212,831
現金及び現金同等物の期首残高	16,592,818	15,095,402	△ 1,497,415
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 15,095,402	15,810,819	715,416

(6) 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

当 期 （自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）
該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。								
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物・信託建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2～60年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～20年</td> </tr> </table> ② 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	2～20年
建物・信託建物	2～50年								
構築物・信託構築物	2～60年								
信託機械及び装置	3～17年								
工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	2～20年								
3. 繰延資産の処理方法	① 投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 ② 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。								
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませんが、当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は123,728千円です。								

5. リース取引の処理方法	<p>リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

〔追加情報〕

当 期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日)
<p>会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用</p> <p>当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成 23 年 8 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 2 月 29 日)																																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">82,588,954</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">4,506,090</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">339,865</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">539,796</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">143,522,992</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">231,497,699</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">42,884,794</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,884,794</td></tr> </table> <p>なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 133,035 千円）及び根抵当権（極度額 558,872 千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	82,588,954	信託構築物	4,506,090	信託機械及び装置	339,865	信託工具、器具及び備品	539,796	信託土地	143,522,992	合 計	231,497,699	信託預り敷金及び保証金	42,884,794	合 計	42,884,794	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">15,158</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">81,488,774</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">4,636,973</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">335,002</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">502,371</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">146,227,734</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">190,706</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">233,396,719</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">40,006,373</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,006,373</td></tr> </table> <p>なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額 350,000 千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 133,035 千円）及び根抵当権（極度額 558,872 千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託現金及び信託預金	15,158	信託建物	81,488,774	信託構築物	4,636,973	信託機械及び装置	335,002	信託工具、器具及び備品	502,371	信託土地	146,227,734	その他	190,706	合 計	233,396,719	信託預り敷金及び保証金	40,006,373	合 計	40,006,373
信託建物	82,588,954																																				
信託構築物	4,506,090																																				
信託機械及び装置	339,865																																				
信託工具、器具及び備品	539,796																																				
信託土地	143,522,992																																				
合 計	231,497,699																																				
信託預り敷金及び保証金	42,884,794																																				
合 計	42,884,794																																				
信託現金及び信託預金	15,158																																				
信託建物	81,488,774																																				
信託構築物	4,636,973																																				
信託機械及び装置	335,002																																				
信託工具、器具及び備品	502,371																																				
信託土地	146,227,734																																				
その他	190,706																																				
合 計	233,396,719																																				
信託預り敷金及び保証金	40,006,373																																				
合 計	40,006,373																																				

<p>※ 2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td> <td style="text-align: right;">106,000,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">45,075,000</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">60,925,000</td> </tr> <tr> <td>コミットメント・ライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">40,000,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">40,000,000</td> </tr> </tbody> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	106,000,000	借入実行残高	45,075,000	差引額	60,925,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	—	差引額	40,000,000	<p>※ 2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td> <td style="text-align: right;">37,500,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">16,200,000</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">21,300,000</td> </tr> <tr> <td>コミットメント・ライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">50,000,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">50,000,000</td> </tr> </tbody> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	37,500,000	借入実行残高	16,200,000	差引額	21,300,000	コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000	借入実行残高	—	差引額	50,000,000
クレジット・ファシリティ契約の総額	106,000,000																								
借入実行残高	45,075,000																								
差引額	60,925,000																								
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																								
借入実行残高	—																								
差引額	40,000,000																								
クレジット・ファシリティ契約の総額	37,500,000																								
借入実行残高	16,200,000																								
差引額	21,300,000																								
コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000																								
借入実行残高	—																								
差引額	50,000,000																								
	<p>3. 偶発債務</p> <p>大阪心斎橋 8953 ビルの信託受託者（本投資法人は信託受益権を保有しております。）は、当該物件の賃借人である株式会社東急ハンズより、平成 23 年 11 月 1 日付で、大阪地方裁判所に、平成 21 年 12 月分以降平成 22 年 12 月 26 日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比 20%、平成 22 年 12 月 27 日以降につき現行比 30%の賃料の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。</p> <p>仮に株式会社東急ハンズの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額 462 百万円（平成 24 年 2 月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うこととなります。</p> <p>なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p>																								
<p>※ 4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※ 4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																								

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当 期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 20,434,998 受取水道光熱費 673,107 その他賃料収入 681,660 不動産賃貸事業収益合計 21,789,766 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 359,213 建物管理委託費 883,497 水道光熱費 786,967 公租公課 2,467,315 修繕費 53,037 保険料 52,083 信託報酬 112,618 支払賃料 949,172 その他賃貸事業費用 342,326 減価償却費 5,128,969 固定資産除却損 1,747 不動産賃貸事業費用合計 11,136,949 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 10,652,817	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 21,609,094 受取水道光熱費 813,318 その他賃料収入 1,212,532 不動産賃貸事業収益合計 23,634,945 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 436,982 建物管理委託費 1,037,891 水道光熱費 900,075 公租公課 2,457,346 修繕費 107,447 保険料 54,086 信託報酬 103,335 支払賃料 955,758 その他賃貸事業費用 501,135 減価償却費 5,380,783 固定資産除却損 126,455 不動産賃貸事業費用合計 12,061,298 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 11,573,646
	※2. 不動産等売却損の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 不動産等売却収入 1,800,000 不動産等売却原価 5,760,557 その他売却経費 39,326 不動産等売却損 3,999,883
※3. 災害による損失 東日本大震災に伴う固定資産の補修費用等です。	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 23 年 3 月 1 日 至 平成 23 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日)
発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数及び発行済投資口数
発行する投資口の総数 8,000,000 口	発行する投資口の総数 8,000,000 口
発行済投資口数 1,688,198 口	発行済投資口数 1,880,198 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 23 年 3 月 1 日 至 平成 23 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 23 年 8 月 31 日) (単位：千円)	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 24 年 2 月 29 日) (単位：千円)
現金及び預金 8,208,658	現金及び預金 9,294,938
信託現金及び信託預金 6,886,744	信託現金及び信託預金 6,515,881
現金及び現金同等物 15,095,402	現金及び現金同等物 15,810,819

〔リース取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 23 年 3 月 1 日 至 平成 23 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日)																
1. リース取引開始日が平成 20 年 3 月 1 日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1)リース資産の内容 主としてパソコン及び複写機（信託工具、器具及び備品）であります。 (2)減価償却の方法 当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1)リース資産の内容 複写機（信託工具、器具及び備品）であります。 (2)減価償却の方法 同左																
2. リース取引開始日が平成 20 年 2 月 29 日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、 器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">39,369</td> <td style="text-align: center;">39,369</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>信託機械 及び装置</td> <td style="text-align: center;">38,742</td> <td style="text-align: center;">38,742</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">78,111</td> <td style="text-align: center;">78,111</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額	信託工具、 器具及び備品	39,369	39,369	—	信託機械 及び装置	38,742	38,742	—	合計	78,111	78,111	—	
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額														
信託工具、 器具及び備品	39,369	39,369	—														
信託機械 及び装置	38,742	38,742	—														
合計	78,111	78,111	—														

<p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="0"> <tr> <td>1年以内</td> <td>－千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>－千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>－千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="0"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>3,133千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>3,133千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>	1年以内	－千円	1年超	－千円	合計	－千円	支払リース料	3,133千円	減価償却費相当額	3,133千円							
1年以内	－千円																
1年超	－千円																
合計	－千円																
支払リース料	3,133千円																
減価償却費相当額	3,133千円																
<p>3. オペレーティング・リース取引（貸主側）</p> <table border="0"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td>30,133,090千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>118,820,746千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>148,953,837千円</td> </tr> </table>	未経過リース料		1年以内	30,133,090千円	1年超	118,820,746千円	合計	148,953,837千円	<p>2. オペレーティング・リース取引（貸主側）</p> <table border="0"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td>31,723,560千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>127,184,212千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>158,907,773千円</td> </tr> </table>	未経過リース料		1年以内	31,723,560千円	1年超	127,184,212千円	合計	158,907,773千円
未経過リース料																	
1年以内	30,133,090千円																
1年超	118,820,746千円																
合計	148,953,837千円																
未経過リース料																	
1年以内	31,723,560千円																
1年超	127,184,212千円																
合計	158,907,773千円																

〔金融商品に関する注記〕

前期（自平成23年3月1日至平成23年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を策定すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2.参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	8,208,658	8,208,658	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,886,744	6,886,744	—
(3) 投資有価証券	854,816	893,325	38,509
資産計	15,950,218	15,988,728	38,509
(1) 短期借入金	46,575,000	46,575,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	40,000,000	40,195,200	195,200
(3) 1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	5,713,984	13,984
(4) 1年内返還予定の預り敷金及び保証金	15,051	15,015	△36
(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	4,105,541	4,108,646	3,104
(6) 投資法人債	40,000,000	41,602,050	1,602,050
(7) 長期借入金	143,076,000	145,052,826	1,976,826
(8) 預り敷金及び保証金	616	610	△5
(9) 信託預り敷金及び保証金	18,030,231	18,316,138	285,906
負債計	297,502,440	301,579,471	4,077,030
デリバティブ取引	—	—	—

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券（匿名組合出資持分）については、決算日後短期間で当該匿名組合契約が終了するため、時価は合理的に見積もった将来キャッシュ・フローによっております。

負債

(1) 短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4) 1年内返還予定の預り敷金及び保証金、(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(8) 預り敷金及び保証金、(9) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	46,953
預り敷金及び保証金	1,525,648
信託預り敷金及び保証金	38,506,075
合計	40,078,677

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,208,658	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,886,744	—	—	—	—	—
合計	15,095,402	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	46,575,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定 の投資法人債	40,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	5,700,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定 の信託預り敷金 及び保証金	1,594,029	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	15,000,000	10,000,000	15,000,000
長期借入金	—	9,000,000	8,550,000	43,810,000	23,250,000	58,466,000
信託預り敷金 及び保証金	—	1,594,029	1,521,953	1,354,855	1,548,139	8,478,535
合計	93,869,029	10,594,029	10,071,953	60,164,855	34,798,139	81,944,535

当期（自平成23年9月1日至平成24年2月29日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を策定すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,294,938	9,294,938	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,515,881	6,515,881	—
資産計	15,810,819	15,810,819	—
(1) 短期借入金	16,200,000	16,200,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,046,600	46,600
(3) 1年内返済予定の長期借入金	1,600,000	1,615,076	15,076
(4) 1年内返還予定の預り敷金及び保証金	4,312	4,306	△ 6
(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	3,381,338	3,383,333	1,994
(6) 投資法人債	40,000,000	41,455,150	1,455,150
(7) 長期借入金	217,751,000	219,921,804	2,170,804
(8) 信託預り敷金及び保証金	16,138,396	16,507,249	368,853
負債計	315,075,047	319,133,520	4,058,473
デリバティブ取引	—	—	—

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4) 1年内返還予定の預り敷金及び保証金、(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(8) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	46,953
預り敷金及び保証金	1,564,654
信託預り敷金及び保証金	41,128,575
合計	42,740,183

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	9,294,938	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,515,881	—	—	—	—	—
合計	15,810,819	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	16,200,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定 の投資法人債	20,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	1,600,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定 の信託預り敷金 及び保証金	1,594,029	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	15,000,000	10,000,000	—	15,000,000
長期借入金	—	12,000,000	13,450,000	46,710,000	22,450,000	123,141,000
信託預り敷金 及び保証金	—	1,594,029	1,305,724	1,548,139	1,531,415	7,401,105
合計	39,394,029	13,594,029	29,755,724	58,258,139	23,981,415	145,542,105

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期（自平成23年3月1日 至平成23年8月31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	20,000,000	20,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項 注1.金融商品の時価の算定方法 負債(7)」参照）。

当期（自平成23年9月1日 至平成24年2月29日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	25,000,000	25,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項 注1.金融商品の時価の算定方法 負債(7)」参照）。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 23 年 3 月 1 日 至 平成 23 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日)
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 3. 兄弟会社等 該当事項はありません。 4. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 3. 兄弟会社等 該当事項はありません。 4. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (自 平成 23 年 3 月 1 日 至 平成 23 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産 (流動) 合併受入資産評価差額 14,963 繰越欠損金 3,541,643 小計 3,556,606 評価性引当金 △ 3,556,606 合計 — (固定) 借地権償却等 91,188 資産除去債務 133,925 合併受入資産評価差額 7,118,748 小計 7,343,862 評価性引当金 △ 7,343,862 合計 — 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —	繰延税金資産 (流動) 繰越欠損金 3,541,643 その他 394 小計 3,542,037 評価性引当金 △ 3,542,037 合計 — (固定) 借地権償却等 87,039 資産除去債務 117,353 合併受入資産評価差額 6,171,654 その他 6,279 小計 6,382,327 評価性引当金 △ 6,382,327 合計 — 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 — 繰延税金負債 (固定) 相殺不能合併受入資産評価差額 513,858 繰延税金負債合計 513,858 繰延税金負債の純額 513,858

<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 38.62</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金の増減</td> <td style="text-align: right;">△ 0.82</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.12</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.01</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 38.62	評価性引当金の増減	△ 0.82	その他	0.12	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 38.90</td> </tr> <tr> <td>相殺不能合併受入資産</td> <td style="text-align: right;">18.18</td> </tr> <tr> <td>評価差額の増減</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金の増減</td> <td style="text-align: right;">△ 0.63</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.22</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">18.20</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 38.90	相殺不能合併受入資産	18.18	評価差額の増減	0.00	評価性引当金の増減	△ 0.63	その他	0.22	税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.20
法定実効税率	39.33																												
(調整)																													
支払分配金の損金算入額	△ 38.62																												
評価性引当金の増減	△ 0.82																												
その他	0.12																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																												
法定実効税率	39.33																												
(調整)																													
支払分配金の損金算入額	△ 38.90																												
相殺不能合併受入資産	18.18																												
評価差額の増減	0.00																												
評価性引当金の増減	△ 0.63																												
その他	0.22																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.20																												
	<p>3. 法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正</p> <p>「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成 23 年法律第 114 号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成 23 年法律第 117 号）が平成 23 年 12 月 2 日に交付されたことに伴い、繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の 42.05% から、平成 25 年 2 月期（第 22 期）から平成 27 年 8 月期（第 27 期）に解消が見込まれる一時差異については 39.43% に、平成 28 年 2 月期（第 28 期）以降に解消が見込まれる一時差異については 37.11% となります。なお、この税率変更により、繰延税金負債の金額及び法人税等調整額は 120 百万円減少しております。</p>																												

〔資産除去債務に関する注記〕

<p style="text-align: center;">前 期 (自 平成 23 年 3 月 1 日 至 平成 23 年 8 月 31 日)</p>	<p style="text-align: center;">当 期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日)</p>												
<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人は保有する資産「ロックシティ大垣」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間 29 年と見積り、割引率は 1.789% を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>3. 当期末における当該資産除去債務の総額の増減</p> <table border="0"> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">337,474 千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">3,043 千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">340,518 千円</td> </tr> </table>	期首残高	337,474 千円	時の経過による調整額	3,043 千円	期末残高	340,518 千円	<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人は保有する資産「イオンタウン大垣」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間 29 年と見積り、割引率は 1.789% を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>3. 当期末における当該資産除去債務の総額の増減</p> <table border="0"> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">340,518 千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">3,020 千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">343,539 千円</td> </tr> </table>	期首残高	340,518 千円	時の経過による調整額	3,020 千円	期末残高	343,539 千円
期首残高	337,474 千円												
時の経過による調整額	3,043 千円												
期末残高	340,518 千円												
期首残高	340,518 千円												
時の経過による調整額	3,020 千円												
期末残高	343,539 千円												

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期（自平成23年3月1日至平成23年8月31日）

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
601,341,401	△3,771,290	597,570,111	566,765,000

注 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注 2. 当期増減額のうち、主な増加額はなるば一くのリニューアル工事（562,620千円）に係る資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

注 3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成23年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当 期（自平成23年9月1日至平成24年2月29日）

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
597,570,111	36,579,391	634,149,503	614,545,000

注 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注 2. 当期増減額のうち、主な増加額は岸和田カンカンベイサイドモール（7,168,662千円）、幕張プラザ（5,773,574千円）、MrMax長崎店（2,511,056千円）、アーバンテラス神宮前（2,829,552千円）、ラウンドワンスタジアム板橋店（2,434,998千円）、ラウンドワン町田店（2,479,882千円）、アーカンジェル代官山（底地）（1,842,191千円）、Gビル心斎橋02（4,425,247千円）、[仮称]ラウンドワン難波千日前店（底地）（8,091,318千円）、泉佐野松風台（底地）（2,657,414千円）、テックランド寝屋川店（底地）（1,154,527千円）、mozoワンダーシティ（5,324,634千円）、イオン那覇ショッピングセンターの底地の一部（137,119千円）の取得によるものであり、主な減少額は博多リバレイン/イニミニマニモ（5,760,557千円）の譲渡及び減価償却費の計上によるものです。

注 3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成24年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

前 期（自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,658,302	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,026,089	不動産賃貸業
株式会社イトーヨーカ堂	2,537,866	不動産賃貸業

当 期（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,613,875	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,023,894	不動産賃貸業
株式会社イトーヨーカ堂	2,573,810	不動産賃貸業

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当 期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
1口当たり純資産額 164,775円 1口当たり当期純利益 3,259円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 156,883円 1口当たり当期純利益 1,239円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

〔注〕 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当 期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
当期純利益（千円）	5,502,565	2,312,915
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,502,565	2,312,915
期中平均投資口数（口）	1,688,198	1,865,791

〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
該当事項はありません。

(7) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成14年3月12日	公募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	注2
平成15年3月4日	公募増資	95,000	147,400	47,697	71,360	注3
平成15年3月26日	第三者割当増資	5,102	152,502	2,561	73,921	注4
平成16年3月2日	公募増資	67,000	219,502	42,267	116,188	注5
平成17年3月8日	公募増資	56,000	275,502	43,175	159,364	注6
平成17年3月29日	第三者割当増資	4,000	279,502	3,083	162,448	注7
平成17年9月14日	公募増資	23,000	302,502	19,109	181,557	注8
平成18年9月21日	公募増資	78,000	380,502	64,263	245,821	注9
平成18年9月27日	第三者割当増資	6,000	386,502	4,943	250,764	注10
平成22年3月1日	投資口分割	1,159,506	1,546,008	—	250,764	注11
平成22年3月1日	合併	142,190	1,688,198	—	250,764	注12
平成23年9月14日	公募増資	187,500	1,875,698	19,520	270,284	注13
平成23年10月12日	第三者割当増資	4,500	1,880,198	468	270,752	注14

注1. 1口当たり発行価格 500,000 円にて本投資法人が設立されました。

注2. 1口当たり発行価格 470,000 円（引受価額 451,200 円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注3. 1口当たり発行価格 521,228 円（引受価額 502,080 円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注4. 1口当たり発行価額 502,080 円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注5. 1口当たり発行価格 654,910 円（引受価額 630,852 円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注6. 1口当たり発行価格 798,700 円（引受価額 770,990 円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注7. 1口当たり発行価額 770,990 円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注8. 1口当たり発行価格 861,300 円（引受価額 830,850 円）にて、短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注9. 1口当たり発行価格 852,600 円（引受価額 823,890 円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注10. 1口当たり発行価額 823,890 円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注11. 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

注12. 本投資法人を吸収合併存続法人とし、ラサール ジャパン投資法人を吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。

注13. 1口当たり発行価格 107,640 円（引受価額 104,107 円）にて、新規物件の取得資金の調達、短期借入金及び長期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注14. 1口当たり発行価額 104,107 円にて、新規物件の取得資金の調達、短期借入金及び長期借入金の返済等を目的と

する第三者割当による新投資口を発行いたしました。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

（1）本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 平成23年8月31日現在		当期 平成24年2月29日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	17,868	2.9	17,860	2.7
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.8	4,965	0.8
	小計	22,834	3.7	22,826	3.5
不動産 信託受益権	東京及び東京周辺都市部	286,046	46.0	299,660	45.4
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	198,333	31.9	225,265	34.2
	その他の政令指定都市及びその周辺部	90,356	14.6	86,396	13.1
	小計	574,735	92.5	611,323	92.7
小計		597,570	96.2	634,149	96.2
匿名組合出資持分（注4）		854	0.1	—	—
預金・その他の資産		22,952	3.7	25,196	3.8
資産総額計		621,377	100.0	659,346	100.0
負債総額（注2）（注3）		343,204	55.2	364,373	55.3
純資産総額（注2）		278,173	44.8	294,972	44.7

注1. 保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっております。

注2. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

注3. 負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。

注4. リテール代官山合同会社を営業者とする匿名組合、リテール心斎橋合同会社を営業者とする匿名組合及びリテール・パルーン合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(2) 保有資産の概要

平成24年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
東戸塚 オーロラシティ (信託受益権)	49,175	109,365.50	109,365.50	100.0	5.9	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	30,555	84,981.97	84,478.73	99.4	8.5	商業施設
イオンモール むさし村山(注4) (信託受益権)	29,407	137,466.97	137,466.97	100.0	4.0	商業施設
イオンモール 八千代緑が丘(注4) (信託受益権)	29,353	132,294.48	132,294.48	100.0	2.9	商業施設
イオンモール 鶴見緑地(注4) (信託受益権)	27,500	138,538.63	138,538.63	100.0	3.8	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,499	4,855.97	4,641.33	95.6	2.4	商業施設
イオンモール伊丹(注4) (信託受益権)	19,755	157,904.26	157,904.26	100.0	2.5	商業施設
河原町オーパ (信託受益権)	18,588	18,848.20	18,848.20	100.0	1.5	商業施設
アリオ鳳 (信託受益権)	17,910	95,135.36	95,135.36	100.0	2.3	商業施設
イオンモール 札幌発寒(注4) (信託受益権)	17,646	102,169.00	102,169.00	100.0	2.4	商業施設
合 計	262,394	981,560.34	980,842.46	99.9	36.2	

注1. 「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

注2. 「賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。

注3. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注4. 当期中に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

- ・「イオンモールむさし村山ミュー」から「イオンモールむさし村山」
- ・「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」から「イオンモール八千代緑が丘」
- ・「イオンモール鶴見リーファ」から「イオンモール鶴見緑地」
- ・「イオンモール伊丹テラス」から「イオンモール伊丹」
- ・「イオン札幌発寒ショッピングセンター」から「イオンモール札幌発寒」

平成24年2月29日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35番40号他	不動産信託 受益権	46,248.96	10,500	9,372
イトーヨーカドー 川崎店(注4)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 2番1号他	不動産信託 受益権	65,313.47	13,330	14,369
大阪心斎橋 8953 ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目 4番12号	不動産信託 受益権	13,666.96	13,300	12,993
なるぱーく (注5)	愛知県名古屋市長区浦里三丁目 232	不動産信託 受益権	15,220.73	5,340	8,071
Gビル南青山02 (注6)	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託 受益権	1,529.15	5,360	5,290
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4 番1号	不動産信託 受益権	84,981.97	32,500	30,555
あびこショッピング プラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11 番1号	不動産信託 受益権	42,865.74	12,100	9,973
イトーヨーカドー 八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8 他	不動産信託 受益権	21,308.78	1,840	1,454
イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番 30号	不動産信託 受益権	28,316.18	6,650	6,321
イトーヨーカドー 錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託 受益権	73,438.52	12,300	11,445
Gビル代官山01 (注6)	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35 番17号	不動産信託 受益権	599.79	1,270	1,245
Gビル神宮前05 (注6)	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5 号	不動産信託 受益権	1,479.10	3,600	2,733
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東 栄町62番1他	不動産信託 受益権	129,124.73	10,200	7,606
イオンモール香椎浜 (注6)	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目 12番1号	不動産信託 受益権	109,616.72	13,300	12,284
イオンモール札幌苗穂 (注6)	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目 1番1号	不動産信託 受益権	74,625.52	8,540	7,412
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1 号	不動産信託 受益権	4,855.97	22,100	22,499
Gビル神宮前04 (注6)	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17 号	不動産信託 受益権	540.78	1,200	872
イトーヨーカドー 綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目 8番1号	不動産信託 受益権	16,549.50	4,850	4,842
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2 号他	不動産信託 受益権	20,983.43	11,900	11,548
イオン板橋ショッピング センター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託 受益権	72,748.34	12,700	11,431
Gビル北青山01 (注6)	東京都港区北青山三丁目14番8 号	不動産信託 受益権	492.69	1,320	970
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番 6号	不動産信託 受益権	85,226.68	17,200	15,870
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番 8号	不動産信託 受益権	19,070.88	6,960	5,296
イオン戸畑 ショッピングセンター	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番 2号	不動産信託 受益権	93,258.23	6,010	5,688
イオン高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2 号	不動産信託 受益権	77,267.23	9,550	10,635

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル自由が丘01 (注6)	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託 受益権	1,817.65	3,085	2,570
イオン八事	愛知県名古屋市中区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託 受益権	63,778.44	3,640	3,620
イオン那覇ショッピング センター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託 受益権	79,090.48	10,400	10,647
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託 受益権	1,686.58	3,670	4,067
イオン西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	不動産信託 受益権	62,717.26	10,700	12,692
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託 受益権	20,000.52	5,480	6,010
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託 受益権	109,365.50	39,700	49,175
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区榎引町二丁目574番1号	不動産信託 受益権	75,344.90	6,230	5,937
イオンタウン大垣 (注6)	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他	不動産信託 受益権	57,500.35	3,980	4,199
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託 受益権	18,848.20	15,700	18,588
イオン上田	長野県上田市常田二丁目12番18号	不動産信託 受益権	61,349.07	7,970	8,669
イオンモール鶴見緑地 (注6)	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託 受益権	138,538.63	25,400	27,500
イオンモール伊丹 (注6)	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託 受益権	157,904.26	17,600	19,755
イトーヨーカドー 四街道店	千葉県四街道市中央5番地	不動産信託 受益権	59,207.19	10,000	13,373
おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注5)	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託 受益権	57,524.87	6,650	9,188
イオンモール 八千代緑が丘(注6)	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託 受益権	132,294.48	21,800	29,353
Gビル神宮前06 (注6)	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,470	2,377
イオンモール 札幌発寒(注6)	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託 受益権	102,169.00	16,700	17,646
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12他	不動産信託 受益権	95,135.36	15,100	17,910
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	3,650	3,419
Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	不動産信託 受益権	426.29	1,670	2,324
G DINING 札幌 (注5)	北海道札幌市中央区南三条西三丁目3番地3他	不動産信託 受益権	4,079.80	2,060	2,988
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号	不動産	922.30	5,010	6,486
ラ・ポルト青山 (注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託 受益権	4,152.08	9,210	9,308
イオンモール むさし村山(注6)	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託 受益権	137,466.97	30,600	29,407

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1	不動産信託 受益権	128,031.55	16,000	14,867
Gビル新宿01	東京都新宿区新宿四丁目1番8号	不動産信託 受益権	1,093.67	6,610	6,669
ライフ太平寺店(底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,320	1,304
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,750	1,717
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,010	1,942
Gビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	4,680	5,576
Gビル南池袋01 (注5)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託 受益権	5,061.47	7,300	6,025
Gビル心齋橋01	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目5番3号	不動産信託 受益権	886.46	1,700	1,604
岸和田カンカンペイサイドモール	大阪府岸和田市港緑町2番1号他	不動産信託 受益権	38,305.43	7,830	7,051
幕張プラザ(注7)	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託 受益権	24,542.93	6,150	5,731
MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託 受益権	12,115.09	2,810	2,498
アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託 受益権	1,719.19	4,010	2,823
ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託 受益権	14,828.74	2,610	2,418
ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託 受益権	6,801.89	2,600	2,466
アーカンジェル代官山 (底地)	東京都目黒区青葉台一丁目40番27他	不動産信託 受益権	904.04	2,100	1,842
Gビル心齋橋02 (注8)	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目3番24号	不動産信託 受益権	—	4,650	4,416
[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託 受益権	1,711.63	8,280	8,091
泉佐野松風台 (底地)	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託 受益権	44,009.52	2,800	2,657
テックランド寝屋川店 (底地)	大阪府寝屋川市大成町327番1他	不動産信託 受益権	11,430.04	1,540	1,154
mozo ワンダーシティ (注7)(注9)	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他	不動産信託 受益権	86,722.83	5,400	5,282
合計			2,936,425.28	614,545	634,149

注1。「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。

注2。「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

注3。「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

注4. 平成24年3月1日に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

・「エスパ川崎」から「イトーヨーカドー川崎店」

注5. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を

記載しております。

注 6. 当期中に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

- ・「南青山 8953 ビル」から「G ビル南青山 02」
- ・「代官山 8953 ビル」から「G ビル代官山 01」
- ・「原宿フェイス 8953 ビル」から「G ビル神宮前 05」
- ・「イオン香椎浜ショッピングセンター」から「イオンモール香椎浜」
- ・「イオン札幌苗穂ショッピングセンター」から「イオンモール札幌苗穂」
- ・「エスキス表参道アネックス」から「G ビル神宮前 04」
- ・「北青山 8953 ビル」から「G ビル北青山 01」
- ・「自由が丘 8953 ビル」から「G ビル自由が丘 01」
- ・「ロックシティ大垣」から「イオンタウン大垣」
- ・「イオンモール鶴見リーファ」から「イオンモール鶴見緑地」
- ・「イオンモール伊丹テラス」から「イオンモール伊丹」
- ・「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」から「イオンモール八千代緑が丘」
- ・「神宮前 6 8953 ビル」から「G ビル神宮前 06」
- ・「イオン札幌発寒ショッピングセンター」から「イオンモール札幌発寒」
- ・「イオンモールむさし村山ミュウ」から「イオンモールむさし村山」

注 7. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

注 8. 「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注 9. 「mozo ワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合 10%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

本投資法人が投資する各商業施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (自平成23年3月1日至平成23年8月31日)				当期 (自平成23年9月1日至平成24年2月29日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
	イオン仙台中山	2	100.0	435	2.0	2	100.0	429
イトーヨーカドー 川崎店	5	100.0	490	2.3	5	100.0	495	2.1
大阪心齋橋 8953 ビル	1	100.0	407	1.9	1	100.0	389	1.6
博多リバレイン/イニミ ニマニモ(注3)	58	80.8	386	1.8	-	-	356	1.5
なるぱーく(注4)	48	100.0	374	1.7	48	100.0	363	1.5
Gビル南青山02	3	90.4	161	0.7	3	90.4	161	0.7
ならファミリー	123	99.7	2,022	9.3	118	99.4	2,017	8.5
あびこショッピング プラザ	60	100.0	669	3.1	55	99.9	714	3.0
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	78	0.4	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー 上福岡東店	1	100.0	256	1.2	1	100.0	256	1.1
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	444	2.0	1	100.0	444	1.9
Gビル代官山01	2	100.0	39	0.2	2	100.0	40	0.2
Gビル神宮前05	4	84.8	91	0.4	5	100.0	92	0.4
イオンモール東浦	1	100.0	478	2.2	1	100.0	480	2.0
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	2.2	1	100.0	477	2.0
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	377	1.7	1	100.0	377	1.6
ジャイル	19	95.6	595	2.7	20	95.6	569	2.4
Gビル神宮前04	2	100.0	41	0.2	2	100.0	32	0.1
イトーヨーカドー 綱島店	1	100.0	180	0.8	1	100.0	180	0.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	389	1.8	2	100.0	389	1.7
イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	668	3.1	1	100.0	588	2.5
Gビル北青山01	3	100.0	34	0.2	3	100.0	34	0.1
イオンモール大和	1	100.0	534	2.4	1	100.0	537	2.3
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.2	1	100.0	261	1.1
イオン戸畑 ショッピングセンター	1	100.0	315	1.4	1	100.0	315	1.3
イオン高槻	1	100.0	414	1.9	1	100.0	414	1.8
Gビル自由が丘01	9	98.2	88	0.4	10	100.0	87	0.4
イオン八事	2	100.0	148	0.7	2	100.0	148	0.6
イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	400	1.8	1	100.0	398	1.7

不動産等の名称	前期 (自平成23年3月1日至平成23年8月31日)				当期 (自平成23年9月1日至平成24年2月29日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
	チアーズ銀座	10	100.0	105	0.5	10	100.0	108
イオン西大津	1	100.0	375	1.7	1	100.0	375	1.6
京都ファミリー	65	99.9	617	2.8	65	99.9	614	2.6
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,385	6.4	4	100.0	1,387	5.9
イオン大宮	1	100.0	186	0.9	1	100.0	192	0.8
イオンタウン大垣	1	100.0	328	1.5	1	100.0	329	1.4
河原町オーパ	1	100.0	363	1.7	1	100.0	363	1.5
イオン上田	1	100.0	297	1.4	1	100.0	297	1.3
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	895	4.1	1	100.0	896	3.8
イオンモール伊丹	1	100.0	582	2.7	1	100.0	582	2.5
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	290	1.3	1	100.0	290	1.2
おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注4)	68	99.6	573	2.6	67	99.5	566	2.4
イオンモール 八千代緑が丘	1	100.0	686	3.1	1	100.0	686	2.9
Gビル神宮前06	4	100.0	59	0.3	4	100.0	61	0.3
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	2.6	1	100.0	577	2.4
アリオ鳳	1	100.0	554	2.5	1	100.0	547	2.3
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.4	2	100.0	76	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	30	0.1
G DINING 札幌 (注4)	16	68.0	73	0.3	16	68.7	77	0.3
Gビル南青山01	1	36.1	11	0.1	2	100.0	23	0.1
ラ・ポルト青山(注4)	18	80.0	258	1.2	18	83.4	255	1.1
イオンモール むさし村山	1	100.0	955	4.4	1	100.0	949	4.0
イオンモール神戸北	1	100.0	587	2.7	1	100.0	578	2.5
Gビル新宿01	1	100.0	160	0.7	1	100.0	160	0.7
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.3	1	100.0	56	0.2
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.3	1	100.0	68	0.3
Gビル神宮前03	2	32.0	11	0.1	4	72.1	29	0.1
Gビル南池袋01(注4)	8	100.0	239	1.1	8	100.0	263	1.1
Gビル心斎橋01	2	100.0	61	0.3	2	100.0	61	0.3

不動産等の名称	前期 (自平成23年3月1日至平成23年8月31日)				当期 (自平成23年9月1日至平成24年2月29日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
	岸和田カンカン ベイサイドモール	-	-	-	-	113	98.5	694
幕張ブラザ(注5)	-	-	-	-	6	100.0	179	0.8
MrMax 長崎店 (注6)	-	-	-	-	2	100.0	-	-
アーバンテラス神宮前	-	-	-	-	2	100.0	85	0.4
ラウンドワンスタジアム 板橋店	-	-	-	-	1	100.0	81	0.3
ラウンドワン町田店	-	-	-	-	1	100.0	77	0.3
アーカンジェル 代官山(底地)(注6)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
Gビル心斎橋02 (注6)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
[仮称]ラウンドワン難波 千日前店(底地)	-	-	-	-	1	100.0	154	0.7
泉佐野松風台 (底地)(注6)	-	-	-	-	2	100.0	-	-
テックランド寝屋川店 (底地)(注6)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
mozo ワンダーシティ (注5)	-	-	-	-	224	99.7	273	1.2
合計	576	99.6	21,789	100.0	868	99.8	23,634	100.0

注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計額を記載しております。

注2. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注3. 平成24年2月29日付で譲渡しております。

注4. パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転貸面積を用いて計算しております。

注5. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転貸面積を用いて計算しております。

注6. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。